

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025



Beskrivelse:

Det er den helt smukke, klassiske stil, der præger denne villa. Hjemmet er fra 1932, hvor Bedre Byggeskik prægede den danske arkitektur, og der er en grund til periodens navn. Kvalitet og omhyggelighed banede nemlig vejen for opførelsen af murermestervillaerne, og denne er en særdeles flot udgave. Hjemmet troner på en central adresse i Randers, hvor bymidten ligger i gåafstand sammen med de daglige fornødenheder, og bag ejendommen er der samtidig en lille park.

Charmerende træk i kombination med moderne komfort

Huset præsenterer sig helt klassisk. De røde mursten får selskab af hvide, småsprossede vinduer og terrassedøre, og på karnappen er der et tag i bronze, som er skiftet i omtrent 2012. På resten af huset er der understrøget tegltag fra starten af 1990'erne. Inden døre fortsætter de flotte løsninger med sildebensparket i hele stueplanet, der spiller sammen med stukkaturen og radiatorskjulere. Det hele fremhæves af det markante lysindfald, som er gennemgående for hjemmet.

Samtidig er der lavet lækre opdateringer, hvor den seneste er fra 2020. Her har man slået køkkenet og spisestuen sammen til ét stort opholdsmiljø. Selve køkkenet er specialfremstillet til stedet i de bedste materialer, og udtrykket er tidløst. Der er samtidig gode faciliteter såsom Quookeren og kogepladen med integreret emfang. Fra alrummet er der dobbeltdør til den markante stue, hvor karnappen og vinduet i hjørnet sammen med terrassedøre igen understreger hjemmets lyse atmosfære.

Et gæstetoilet afrunder stueplanet, og herefter leder den svungne trappe med løber til førstesalen. Sidstnævnte er indrettet med tre værelser, hvoraf de to har hver sin altan, samt et badeværelse med kar og to håndvaske. I kælderen er der fire disponible rum og husets andet badeværelse.

(fortsættes på næste side)

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025

De ydre fordele

Haven emmer af en skøn stemning, som svarer overens med villaen. Der er flisegange og en veltrimmet græsplæne, hvilket sammen med den afstemte beplantning resulterer i det flotte udtryk. Grunden er i let forskudte niveauer, så terrassen er en smule sænket, og det resulterer i et dejligt læfyldt areal. Der er ligeledes en garage, og porten og hegnet fuldender stedet.

I Randers kommer naturen ind i byen med fjordens forløb og de dragende arealer omme bag ved Randers Regnskov - som i sig selv er en oplevelse værd. Endnu tættere på denne adresse er der dog også natur i form af en lille park, som giver fine betingelser for en gåtur. Det hele er i kombination med nærhed til byen, hvor centrums butikker, spisesteder og kulturaktiviteter er inden for kort rækkevidde. Tilsvarende kommer man nemt og bekvemt til de daglige gøremål såsom folkeskole, privatskole, daginstitution og indkøb. Nærmiljøet ligger også inde med sportsaktiviteter, og endelig har man mindre end ti minutter til motorvejen i bil.

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Randers
Matr.nr.: 247e Randers Markjorder
BFE-nr.: 5612450
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.071.000,00
Grundværdi: 1.095.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.456.800,00
Grundlag for grundskyld: 876.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	946 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	114 m ²
Kælderareal:	114 m ²
Udnyttet tagetage:	86 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Garage	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.12.1885 Dok om hegns-, beplantnings- og vejforpligtelse
12.3.1894 Dok om borttagelse af en låge mv, (42/387)
4.5.1914 Dok om forpligtelse til at afgive jord og anlægge vej, (56/360)
23.4.1917 Dok om færdsel samt indskrænkninger i bebyggelsen, (57/969)
2.2.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Østervangsvej, Vest
- Plan - Planstrategi 2022 - Randers Kommune i vækst

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 3 og 5.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinie.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens køleskab, Gorenje fryser, emhætte, Eico komfur, Voss ovn, Siemens opvaskemaskine, Zanussi vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Siemens mikrobølgeovn, Quooker, Lagur Home vandbehandlingssystem.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Insekt og svamp er ikke dækker på garagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.200,00 Forbrug: 43.420 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers forbrug i perioden 01.01.2024-31.12.2024 var på kr. 16.832,04

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.529,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.176,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.547,21	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.783,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 649,75	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 158,75	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.844,39	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.715 md./ 296.584 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.704 md./ 236.450 år v/ 26,69 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 6.5.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Østervangsvej 15, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23890000105
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 6.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.010.054,35	1.010.054,35	958.682,99	DKK	0	230.672,56	4,50	13,03				